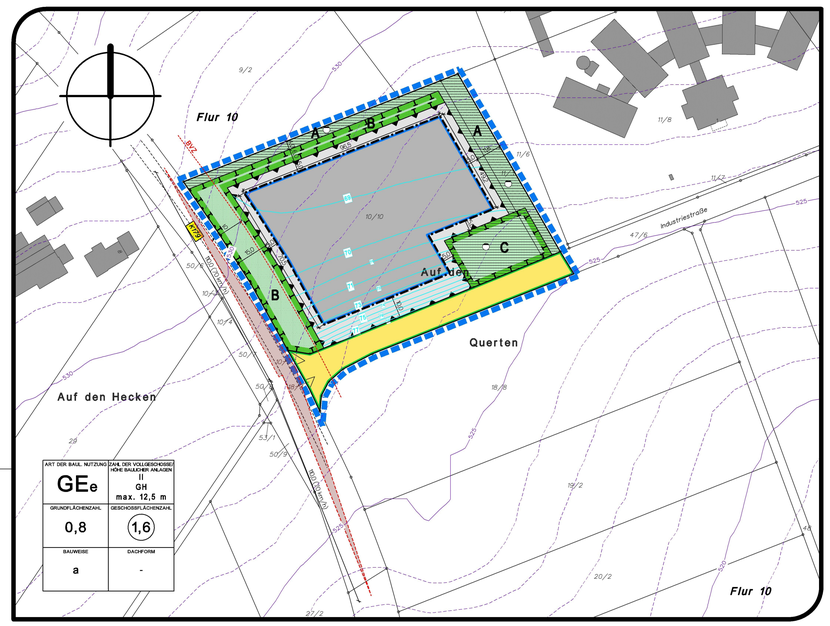
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AUF DER ACHT" — OG WEINSHEIM — VG PRÜM — M. 1:1.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)

GE = Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z. B. (1,6) Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß
z. B. 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GH = 12,5 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Abwasser (Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z. B. A Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
65 Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) (Quelle: Schallgutachten Konzept dBplus, 03.12.2024)

Sonstige Darstellungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
BVZ Bauverbotszone
nicht eingemessener Fahrbahnrand
Flurgrenze
530 Höhenschichtlinien z.B. 530 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Es ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 UNZULÄSSIGKEIT (§ 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.3 REGELUNG BESONDERER ZULÄSSIGKEITEN
(§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Einzelhandel: Einzelhandel ist nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig. Sonstiger Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel, ist nur ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Bordellbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, sind nicht zulässig.

1.4 GLIEDERUNG NACH ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDÜRFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN
(§ 1 (4) BauNVO)

Es sind nur Betriebe und Anlagen wie z.B. Schlossereien, Tischlereien, Schreinereien, Betriebe des Elektrogerätebaus, Betriebe des Anlagenbaus, Bauhöfe und andere Betriebe mit ähnlicher oder geringerer Emissionstätigkeit gemäß Abstandsklasse VII zulässig (vgl. Schreiben des Ministeriums für Umwelt Mainz vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3: Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII – 100 m-Klasse).

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,8.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 1,6.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

- Gebäudehöhe max. 12,50 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Als **oberer Maßbezugspunkt** gilt der höchste Punkt des Daches (max. Höhe der Gebäudehülle des Baukörpers, unberücksichtigt bleiben technische Aufbauten und Solar-/Photovoltaikanlagen).

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt eine NHN-Höhe von 527,50 m ü. NHN. Diese NHN-Höhe darf maximal um 12,50 m überschritten werden.

3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind jedoch nicht zulässig in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Grenzabstände nach Landesbauordnungsrecht sind einzuhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

6 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Ziffer 14 bzw. § 9 (1) 25a i.V.m. Ziff. 20 BauGB)

6.1 ORDNUNGSBEREICH A – AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG

Innerhalb des Ordnungsbereichs A ist entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein offenes System zur Außengebietswasserrückhaltung bzw. -ableitung zulässig (z.B. Muldensystem, ggf. kaskadenartig, Einzelheiten sind gemäß fachtechnischer Entwässerungsplanung vorzusehen). Der nördliche Bereich ist etwa 4 m breit, der östliche weist eine Breite von etwa 11,80 m auf. Der Ordnungsbereich ist als artenreiches Grünland unter Verwendung von Regiosaatgut anzulegen und zu pflegen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Da es sich um einen Ackerstandort handelt, ist die Fläche für eine Aussaat durch entsprechende Arbeitsschritte vorzubereiten (umpflügen, grubbern, etc.). Im Jahr vor der Aussaat kann je nach Absprache mit dem bewirtschaftenden Landwirt auch eine Aushagerung stattfinden, in dem Getreide gesät wird, dieses aber nicht gedüngt und gespritzt wird und dann die Fläche zum entsprechenden Erntezeitpunkt abgeerntet wird. Für die Aussaat ist eine artenreiche Wiesenmischung mit Gräser- und Kräuteranteil zu verwenden. Hier ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 auszuwählen. Zur Förderung des Hauhechel-Bläulings sollte die Mischung z. B. folgende Arten enthalten: Klee- und Hornkleearten (Trifolium spp. und Lotus spp.), Luzerne (Medicago sativa), Hopfenklee (Medicago lupulina), Hufeisenklee (Hippocrepis comosa), Bunte Kornwicke (Coronilla varia), Wicken (Vicia spp.) sowie Tymian (Thymus spp.) und Dost (Oreganum spp.). Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch die ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erreicht. Bei der Mahd ist die Hauptblütezeit der Gräser zu beachten. Die erste Mahd erfolgt daher nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln oder Dünger sowie den Umbruch der Wiese ist zu verzichten.

6.2 ORDNUNGSBEREICH B – GEBIETSEINGRÜNUNG (ÖFFENTLICH)

Im Ordnungsbereich B ist eine Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Je angefangene 100 m² sind 2 Bäume 2. Ordnung und 10 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind durch entsprechende Pflege langfristig im Bestand zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Zum Plangebietsrand ist ein 1,50 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Die unterlagernden Flächen sind durch Ansaat mit artenreichem Regiosaatgut zu begrünen.

In diesem Bereich sind zudem Veränderungen der Geländeoberfläche zulässig, um das Landschaftsbild zu schützen (z.B. Aufschüttungen).

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung): Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche;
Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, II) Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu ersetzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

6.3 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern keine betrieblichen Gründe dem entgegenstehen.

6.4 PRIVATER NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNGSBEREICH / ENTWICKLUNG EXTENSIVES GRÜNLAND (ORDNUNGSBEREICH C)

Anfallendes Oberflächenwasser ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ordnungsbereich C) zurückzuhalten. Details sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung festzulegen.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Erdbeckens und in den Randbereichen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und zu pflegen.

Innerhalb der Fläche sind randlich verteilt mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher standortgerechter, heimischer Arten anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen. Das Mahdgut ist abzutragen. Chemische Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung): Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche
Sträucher: Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

7.1 BEPFLANZUNG ENTSTEHENDER BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1 m sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung): Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein: I) hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Kronenansatz in 3,00 m Höhe, II) Heister = 2 x v., Höhe 200 – 250 cm, II) Sträucher = 2 x v., Höhe 60 – 100 cm. Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin nach Baufeldfreimachung fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Bis zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzes sind abgängige Pflanzungen artgleich zu er-setzen. Ein Auf-den-Stock setzen ist unzulässig. Es sind lediglich Pflegeschnitte zulässig, die den geschlossenen Gehölzcharakter und dessen Funktionen (Sichtschutz, Brutgehölze) erhalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

8 ANFORDERUNGEN AN DIE EIGENSCHAFTEN VON BETRIEBEN UND BAULICHEN ANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB, § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO)

8.1 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

Zulässig in dem in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Bereich (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emission		Fläche
	L_{EK} Tag [dB]	L_{EK} Nacht [dB]	[m²]
GEe	61	46	8.921

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45691:2006-12.

Richtungsabhängige Zusatzkontingente werden nicht vergeben.

Ergänzende Vorgaben zur Geräuschkontingentierung

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets ist bei Realisierung konkreter Nutzungen sicherzustellen.

8.2 MAßGEBLICHE AUßENLÄRMPEGEL

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume* mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau" bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere als maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

8.3 SCHALLGEDÄMMTE LÜFTUNGSEINRICHTUNGEN

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

*Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9 WERBEANLAGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 10,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet.

Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind nur an der Stätte der Leistung als firmenbezogene Werbung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.

10 EINFRIEDUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen in Form von Mauern und geschlossene Einfriedungen (d.h. nicht licht- und luftdurchlässig) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Offene Einfriedungen (d.h. licht- und luftdurchlässig) sind bis max. 2,50 m zulässig.

Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird zur Gebietsentwässerung auf das zum Bebauungsplan gehörende Entwässerungskonzept der Karst Ingenieure GmbH, Nörtershausen in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen. Die hierin getroffenen Aussagen sind neben den Festsetzungen und Hinweisen/Empfehlungen des Bebauungsplans bei der Umsetzung der fachtechnischen Gebietsentwässerungsplanung zu beachten.

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Bei einer innerhäuslichen oder innerbetrieblichen Nutzung des Niederschlagswassers ist die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage gemäß § 12 TrinkwV spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen und zusätzlich mit den Verbandsgemeindewerken Prüm abzustimmen. Die Trinkwasser- und Nichttrinkwasseranlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik dauerhaft voneinander zu trennen und zu kennzeichnen.

Vorhandene Dränagen: Es wird darauf hingewiesen, dass in den Grundstücken vorhandene Dränagen auf den Grundstücken so umzuverlegen sind, dass die Funktionsfähigkeit des Dränagen-Systems als solches erhalten bleibt.

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung der Tötung und Verletzung von Bodenbrütern ist die Baufeldfreimachung nur außerhalb der üblichen Bodenbruten im Zeitraum vom 01.09. eines Jahres bis vor dem 01.04. eines Folgejahres durchzuführen. Ansonsten ist die Baufeldfreimachung nur bei Untersuchung fraglicher Bereiche auf das Nichtvorhandensein von relevanten Niststätten durch einen Fachgutachter vor Baubeginn zulässig.

Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transzluenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster > 2 m² und spiegelnde Fassadenfronten) mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Zur Vermeidung von Kollisionsrisiken zwischen Insekten-nachjagenden Fledermäusen und dem Straßenverkehr sowie zur Abwehr von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten wird der Einsatz von Leuchtmitteln (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 – 4.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarben) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

Zur Förderung des im Plangebietsumfeld nachgewiesenen, wertgebenden Hauhechelbläulings ist als Raupen- und Falterfutterpflanzen eine extensive Begrünung von Gebäudedächern empfehlenswert oder die Gestaltung anderer geeigneter, sonnenexponierter Freiflächen unter Einsaat von blütenreichen Mischungen mit z. B. Klee- und Hornkleearten (Trifolium spp. und Lotus spp.), Ginster (Genista spp.), Luzerne (Medicago sativa), Hopfenklee (Medicago lupulina), Hufeisenklee (Hippocrepis comosa), Bunte Kronwicke (Coronilla varia), Wicken (Vicia spp.) sowie Tymian (Thymus spp.) und Dost (Oreganum spp.).

Empfehlenswert ist zudem eine Fassaden- und/oder Palisadenbegrünung z. B. mit Wildem Wein (Vitis vinifera oder Parthenocissus tricuspidata), Waldrebe (Clematis spp.) oder Geißblatt (Lonicera spp.) sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftoleranter Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Umwidmung/Umgestaltung der Flächen umzusetzen.

Die Aspekte können im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

(Für weitere Details siehe Begründung sowie Artenschutzgutachten)

Wasserdurchlässige Beläge: Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Baugestalterische Empfehlungen: Im Plangebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Metall oder Holz zu verwenden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Radonprävention: Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereiches mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential zu verorten. Die Gemeinde empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes seitens des jeweiligen Bauherren (bzw. beauftragte Fachfirma) durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind (siehe hierzu Kapitel „Immissionsschutz" - Unterkapitel „Radon").

Denkmalschutz: Die Plangebietsfläche wird als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Es besteht daher die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 – 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigten Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.

Gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) Rheinland-Pfalz Koblenz vom 15.04.2020 zum südlich benachbart gelegenen Industriegebiet wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet fossilführende Schichten und Fossilfundstellen bekannt sind (Devon, etwa 380 Millionen Jahre alt). Daher ist der Beginn der Erdarbeiten der GDKE rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Beim Auftreten von erdgeschichtlich bedeutsamen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Im Falle größerer Bergungen werden entsprechende Absprachen getroffen. Die örtlich beauftragten Firmen sind entsprechend in Kenntnis zu setzen. Etwa zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie-Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Tel.: 0261-6675-3032, Fax: 0261-6675-3010.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des LandesstraßenGesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Geologiedatengesetz (GeoIDG): Die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoidg.lgb-rlp.de zur Verfügung.

Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz: Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Plangebiet bei außergewöhnlichem Starkregen (SRI 7) überflutet werden kann. Neubauten sollten daher in einer an Hochwasser bzw. Überflutung angepassten Bauweise errichtet werden.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. (Die DXF-Daten entsprechen dem Stand von März 2023.)

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 (2) der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV90).

Die ordnungsgemäße Übernahme wird seitens des Planungsbüros bestätigt.

Nörtershausen, den __.__.2024

Karst Ingenieure GmbH

2 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Weinsheim, den .....

(Klaus Keil)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

3 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde am ..... vom Ortsgemeinderat gebilligt.

Sodann wurde die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am ..... .

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde am ..... beschlossen.

Weinsheim, den .....

(Klaus Keil)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

4 Förmliche Beteiligung

Der Bebauungsplan - Entwurf einschließlich der Textfestsetzungen, der Begründung mit integrierter Landschaftsplanung und dem Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit von ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Weinsheim, den .....

(Klaus Keil)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

5 Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 30.01.1994 und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Weinsheim, den .....

(Klaus Keil)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

6 Genehmigung

Der Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 (2) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom ..... mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / den Bebauungsplan genehmigt.

Weinsheim, den .....

(Klaus Keil)
Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

7 Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus nebenstehender Planzeichnung und den textlichen und zeichnerischen